

La inmobiliaria Numancia congeló el precio de la UF para el pie de los departamentos de este edificio de calle Holanda. Permite hasta 60 cuotas fijas en pesos.



FRANCISCA ORELLANA

Con descuentos de \$22.000.000 en promedio se encontrarán quienes coticen una propiedad en este CyberMonday. Para estimular la venta en este complicado escenario de alzas de tasas de interés y de la Unidad de Fomento (UF), las inmobiliarias han bajado los precios, pero también agregado otros beneficios entre los cuales despiantan el pago del pie con el valor de la UF congelado a la fecha de la firma del trato y plazos de hasta 60 meses, sin aplicar interés.

"Usualmente teníamos la opción de pagar en 24 cuotas sin interés con el Banco de Chile y un máximo de 36 cuotas con crédito directo con nosotros", cuenta Marianne Gelfenstein, jefa de marketing de la inmobiliaria Numancia, que ofrece cinco años para pagar el 10% del pie en dos de sus edificios. Uno está en verde, se ubica en Holanda 1101, en Providencia, se entrega en diciembre de este año y su departamento más barato cuesta 7.351 UF (13% de descuento). El otro se llama Nueva Arlegui, está en Viña del Mar y se entrega el 2023.

En el negocio inmobiliario se usa que las cuotas del pie sean en UF, pero el alza que ha tenido ha ahuyentado a los compradores.

Según las últimas cifras de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (Abif), en el trimestre junio-agosto las colocaciones de hipotecarios mostraron una contracción de 46% real en 12 meses. Por eso en Numancia decidieron traspasar la deuda del pie a pesos.

"Estamos intentando flexibilizar para que podamos vender y que los clientes salgan beneficiados", añade Gelfenstein.

En este caso, la cuota se paga con cheques y el monto se calcula con el precio de la UF al día de firmar la promesa de compraventa.

La inmobiliaria Indesa sigue la misma línea. Su gerente comercial, Cristóbal Errázuriz, cuenta que por primera vez ofrecerán pagar el 10% del pie en hasta 36 cuotas fijas en pesos.

La industria aprovechó el impulso de este día para reactivar las ventas

Inmobiliarias se la juegan con el pie: congelan la UF y dan hasta 60 meses para pagarlo

"Vamos a ver cómo resulta porque hay tanta información sobre el aumento de la UF que las personas se asustan. Se podrá pagar el pie desde \$350.000 mensuales", señala.

La promoción de Indesa corre para proyectos en blanco, como Europa, en Providencia, que tiene departamentos de un dormitorio desde 4.990 UF (incluye 6% de descuento) o el edificio Aires Malbec en La Dehesa, que ofrece unidades de una habitación desde 5.490 UF.

En esta edición de CyberMonday también hay oportunidades sin pie, de empresas que quieren vender las últimas unidades con entrega inmediata, dice Ramón Rojas, gerente comercial Inmobiliaria Norte Verde.

"En San Pablo estamos liquidando las últimas unidades. Hay departamentos de dos dormitorios que estaban a 3.700 UF y los bajamos a 3.100 UF. Ha estado difícil la venta", señala.

Javier Morales, chief marketing officer de la plataforma inmobiliaria Toctoc, destaca que una gran cantidad de beneficios incorporados a la

compra de una propiedad en oferta en este Cyber se relaciona con facilidades para pagar el pie.

"Van desde las 18 hasta las 60 cuotas sin interés y distintos medios de pagos. Algunas empresas ofrecen pagar en 21 cuotas, en donde tres de ellas se pueden documentar con cheques y el resto, con tarjetas de crédito", puntualiza.

Garantizar el dividendo

Morales agrega que la gran mayoría de las inmobiliarias incorporan el beneficio de la compra protegida, que consiste en que el comprador se puede desistir de la compra y pedir la devolución del dinero en caso de enfermedad (mínimo tres meses de licencia) o pérdida de trabajo.

Rojas, de Norte Verde, dice que incorporaron para esta versión de CyberMonday el dividendo garantizado hasta por cuatro años para inversionistas, figura en la cual la inmobiliaria asume la diferencia si el ingreso por arriendo es más bajo que el valor de la cuota del crédito hipotecario.

"Hoy la gran problemática que existe es que los dividendos ya no se pagan con el arriendo y el inversionista no quiere comprar. Por eso, lo garantizamos para que se compre con tranquilidad porque hoy un de-

partamento en Santiago se arrienda en \$325.000 y los dividendos están en \$500.000. Nosotros financiamos esta diferencia", dice.

El requisito es que la inversión se financie con un crédito a 30 años, con 80% de financiamiento y una tasa máxima de 4,3%. Rige para proyectos como Edificio Vista Bulnes, que ofrece estudios desde 2.250 UF.

Ana María del Río, gerente comercial de Siena Inmobiliaria, dice que en su caso se asociaron con Banco Scotiabank, Itaú, Consorcio y MetLife para ofrecer a los clientes un crédito hipotecario a 30 años con 90% de financiamiento.

"Y se puede pagar el pie hasta en 18 cuotas con tarjetas. Los proyectos con entrega futura incluyen garantía de cesantía", añade.

También hay rebajas en el pago de los gastos notariales. Cristián Martínez, CEO de la empresa de inversiones Crece Inmobiliario, cuenta que aplicarán un descuento de 50% del valor de los gastos operacionales para compras en tres proyectos de entrega inmediata: Residencia de Estación Central, Nueva Franklin en Santiago Centro e Hipódromo de Independencia.

"El descuento tiene un tope de 15 UF, aproximadamente \$514.000", precisa.

Empresas también ofrecen la figura del dividendo garantizado. "Hoy un departamento en Santiago se arrienda en \$325.000 y los dividendos están en \$500.000. Nosotros financiamos esta diferencia", explica un ejecutivo.